

SH. BARZILAY

Real Estate Appraisers



ש. ברזילי

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

חברת לשכת שמאי המקרקעין בישראל (M.R.E.A.A)

Sharona Barzilay - Real Estate Appraiser

Boaz Barzilay - Real Estate Appraiser

Rame Amety - Real Estate Appraiser

Shimon Kutner

Mark Lautman - Economist

Meiron Even-Nir - Civil Engineer

Ran Bruckner - Civil Engineer

Hadas Iton - Resident

שרונה ברזילי - שמאית מקרקעין

בועז ברזילי - שמאי מקרקעין

רמי אמיתי - שמאי מקרקעין

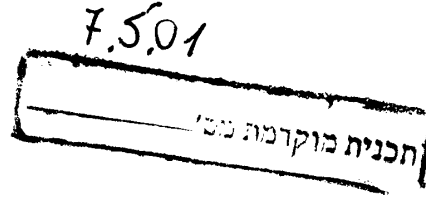
שמעון קוטנר - עוזר מקצועי

מנחם לאוטמן - כלכלן

מירון אבן ניר - מהנדס

רן ברוקנר - מהנדס

הדס איטון - מתמחה



הרצליה, 24 באוגוסט 1999

שומה 1224



לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

רמת גן

א.ג.נ.

הנדון: לוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית

מתאר ומפורטת מס' רג/1067/2

מתחם רש"י רמת - גן

1. תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מספר רג/1067/2 (מתחם רש"י) מהווה שינוי לתכניות רג/340 ו- רג/340 ג' על כל תיקוניהן. כוללת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים וזאת לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשל"ה 1965.

2. רצוייב טבלאת איזון לוח הקצאות למתחם 2.

שרונה ברזילי
שמאית מקרקעין מוסמכת
ומנהלת נכסים

N.K.

3. מיקום התכנית ברמת-גן, רחוב רש"י.
גוש: 6204
החלקות הכלולות: 285,293,313,314,315 וחלק מחלקה 73.
4. סה"כ שטח התכנית 2,992.74 מ"ר.

שרונה ברזילי
שמאית מסוקעת מוסמכת
ומנהלת נכסים

.N.K

5. מטרות תכנית רג/2/1067:

- לשנות תכניות רג/340 ו- רג/340ג, על כל תיקוניהן כדלקמן:
 - מתן עידוד לאיחוד חלקות.
 - שינוי יעוד מאזור מגורים ג' ואזור מסחר לאזור מגורים מיוחד ושטח פרטי פתוח.
 - קביעת עקרונות בנייה למגרש מאוחד לפי נספח בינוי מצורף.
 - קביעת זכויות בנייה כלהלן:
 - ייבנו 2 בניינים בני 14 ו- 12 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת כניסה בגובה 6 מ' ומעל 2 מרתפי חנייה. (הבניין המזרחי יהיה בן 14 קומות והבניין המערבי יהיה בן 12 קומות).
- | | |
|---------------------|-------------|
| מספר יח"ד: | 102 יח"ד |
| שטחים עיקריים: | 6,683.0 מ"ר |
| שטחי שרות על קרקעים | 3,970.0 מ"ר |
| שטחי שרות תת-קרקעים | 4,500.0 מ"ר |
- יצירת ארקדה לאורך רח' רש"י.
 - קביעת שטחים בהם תירשם זיקת הנאה לציבור.
 - ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.


 שושנה ברזילי
 מנהלת מקרקעין מוסמכת
 ומנהלת נכסים

א.נ.

6. הוראות תכנית רג/2/1067:**6.1 הוראות התכנית בחלקות שבתחום התכנית:**

6.1.1 בתוך המבן יבוצע איחוד חלקות וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

6.1.2 השטח של יחידת דיור יהיה לא פחות מ- 65.0 מ"ר (שטח עיקרי).
תותר בניית קומת גג חלקית של 50% משטח הדירות בקומה הגבוהה ביותר אך לא יותר מ- 40 מ"ר (לכל יחידת דיור). (שטח קומת הגג החלקית כלול בשטח העיקרי המופיע בטבלת זכויות הבנייה). בנייה בקומת הגג החלקית מותנית בכך שהשטח בקומת הגג החלקית ובקומה העליונה יהיה שייך ליחידת דיור אחת וירשם כך בספר רשום המקרקעין. בכל מקרה העלייה לקומת הגג החלקית תהייה מתוך דירה עליונה בלבד.

6.1.3 תותר בניית מחסנים דירתיים במרתפים בשטח שלא יעלה על 6.00 מ"ר נטו ליחיד (כלול בשטח השרות המופיע בטבלת זכויות הבנייה).

6.1.4 תותר בניית קומת כניסה בגובה 6 מ'.

6.1.5 יותרו שני מרתפי חנייה.

6.1.6 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מרתף חנייה שלישי רק אם שוכנעה כי לא ניתן להתקין את מלוא תקן החנייה בשתי הקומות.

6.1.7 קווי הבניין במרתפים 2 ו-3 יחרגו לתחום זכות הדרך של רח' רש"י עד 3 מ'. יתרת קווי הבניין למרתפים יהיו עד גבולות המגרש.

6.1.8 פיתוח החצרות, העיצוב הארכיטקטוני (המחייב אחידות בחזיתות הבניינים לאורך רח' רש"י) וחומרי הגמר יהיו בהתאם לדרישת מהנדס העיר של רמת-גן ובהתאם לתכנית פיתוח אחידה.

שבזילי
שמואל מילר
מוסמך
ומנהל נכסים

6.1.9 לאורך רח' רש"י תהיה בקומת הקרקע ארקדה ברוחב 3.8 מ'.

6.1.10 כל איחוד חדש וחלוקה חדשה אשר יבוצע יהיה בהתאם לפרק ג' סימן ז' -
לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ללא הסכמת בעלים.

6.1.11 מעל תקרת המרתף העליון תהיה שכבת אדמה בגובה של אחד וחצי מטר
(1.5 מ') לפחות לצורך גינון ונטיעות עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה
המקומית.

שרונה ברזילי
שמאית מקרקעין מוסמכת
ומנהלת נכסים

מ. 15

7. שיקולים ללוח ההקצאות וטבלת האיזון :

בעריכת לוח ההקצאות וטבלת האיזון הנחו אותי הוראות החוק (חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965) והחקיקה (פס"ד איראני).

- 7.1** כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;
- 7.2** שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על-ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;
- 7.3** לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;
- 7.4** מכוון שבמצב הקיים יש ריבוי בעלויות במגרשים ובמצב המוצע זכויות ההקצאה הנן במגרש מאוחד, יוקצו לבעלי המגרשים זכויות במגרש החדש בהתאם לחלקם היחסי כאמור.
- 7.5** בחלקות הכלולות בשטח לאיחוד וחלוקה קיימים מבנים שונים. לא הבאתי בחשבון מבנים אלו לאור העובדה כי השימוש היעיל והטוב הנו בהריסתם ובנייה חדשה בהתאם לזכויות המותרות.
- 7.6** בהכנת טבלת האיזון הבאתי בחשבון את מכלול הגורמים העשויים להשפיע על שוויים של החלקות הכלולות בתכנית.

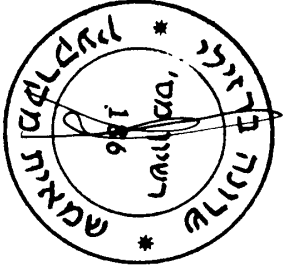
בכבוד רב

שרונה ברזילי
 שמאית מקרקעין
 ומנהלת נכסים
 שמהלך אית מקרקעין מוסמכת
 ומנהלת נכסים

~ ~

טבלת תקצאות ואיזון

מצב מוצע						מצב קיים									
תשלומי איזון	שוי יחסי	יעד	החלק	שם הפעלים	שטח חלקה ארעית	מספר חלקה ארעית	שוי יחסי	יעד	שטח מנרש לפי תכנית מאושרת	החלק	שם הפעלים	שטח חלקה במ"ל	מס' חלקה	מס' סידורי	גוש
תשלומי איזון	21.87%	מגורים מיוחד	24351/222700	לוי רחל	2227	2.1	21.87%	מגורים ג	571	1/2	לוי רחל	576	313	1	6204
			24351/222700	לוי משה	2227	2.1	21.87%	מגורים ג	580	1/2	לוי משה	588	314		
			7683/222700	לוי משה						1/7	לוי משה				
			7683/222700	לוי אברהם						1/7	לוי אברהם				
			7683/222700	מרקוביץ חיייה						1/7	מרקוביץ חיייה				
			7683/222700	מרקוביץ חיייה						1/7	מרקוביץ חיייה				
			7683/222700	גולדשמידט רבקה						1/7	גולדשמידט רבקה				
			3842/222700	לוי אסתר						1/14	לוי אסתר				
			3842/222700	לוי אסתר						1/14	לוי אסתר				
			1921/222700	לוי אהוד						1/28	לוי אהוד				
			1921/222700	רם נועה						1/28	רם נועה				
			3842/222700	רם נועה						1/14	רם נועה				
3842/222700	שחם פנחס	1/14	שחם פנחס												
3842/222700	שחם יונתן	1/14	שחם יונתן												
3842/222700	לוי חנה	1/14	לוי חנה												
1921/222700	לוי אברהם	1/28	לוי אברהם												
1921/222700	ליטמן רעיה	1/28	ליטמן רעיה												
9697/222700	לוי משה	1/7	לוי משה												
9697/222700	לוי אברהם	1/7	לוי אברהם												
9697/222700	מרקוביץ חיייה	1/7	מרקוביץ חיייה												
9697/222700	גולדשמידט רבקה	1/7	גולדשמידט רבקה												
4849/222700	לוי אסתר	1/14	לוי אסתר												
4849/222700	לוי אהוד	1/28	לוי אהוד												
2424/222700	רם נועה	1/28	רם נועה												
2424/222700	שחם פנחס	1/14	שחם פנחס												
4849/222700	שחם יונתן	1/14	שחם יונתן												
4849/222700	לוי חנה	1/14	לוי חנה												
4849/222700	לוי אברהם	1/28	לוי אברהם												
2424/222700	ליטמן רעיה	1/28	ליטמן רעיה												
13084/222700	גרינברג רוזה	2/8	גרינברג רוזה												
19625/222700	קוגן זינדה	3/8	קוגן זינדה												
19625/222700	גרינברג זאב	3/8	גרינברג זאב												
תשלומי איזון	23.50%	מגורים ג	122	בשלמות	122	2.2	23.50%	מגורים ג	516	בשלמות	516	285	2		
			516	בשלמות	516	2.3	מגורים ג	516	בשלמות	516	285				
			121	בשלמות	121	73.2	מגורים ג	121	בשלמות	121	73				
100%	100%	מגורים ג	2986	בשלמות	2986	100%	מגורים ג	2986	בשלמות	2986	סה"כ	3			



Handwritten signature or initials.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן
ת.ב.ע. מס' ר"ג/ _____ תכנית מוקדמת מס' 8/1067
970016
31.7.97
12.4.99
מחוקקת בתחומת היעוד המיוחד בישיבה מס' _____ מיום _____
מלפני 2.7.10.00 שנים וזאת על פי 19.6.98 של 13.12.98 ו- 13.12.98 של 13.12.98
בשם מחוקקת מס' 688 ו- 689 מיום 12.4.99
מחוקקת בתחומת היעוד המיוחד בישיבה מס' _____ מיום _____
מלפני 2.7.10.00 שנים וזאת על פי 19.6.98 של 13.12.98 ו- 13.12.98 של 13.12.98
בשם מחוקקת מס' 688 ו- 689 מיום 12.4.99

מנהל
מחוקקת היעוד
מחוקקת

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 8/1067 ז' 1997
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.10.00 לאשר את התכנית.
עו"ד חוהה המחוזית
א.א.

מס' מס' _____